

му рівні.

1.Ачкасов А.Є. Стратегія регулювання зайнятості населення України. Теорія і практика. – Житомир, 2002. – 512 с.

2.Онищук Г.І. Миський комплекс України: теорія та практика розвитку: Дис. ... д-ра екон. наук: 08.10.01. – К., 2002. – 437 с.

3.Оптимизация управления процессом деятельности строительного предприятия / Торкатюк В.И., Дмитрук И.А., Стадник Г.В. и др. – Харьков: ХНАГХ, 2004. – 552 с.

4.Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). – Харьков: Майдан, 2002. – 1054 с.

*Отримано 19.12.2010*

УДК 332.872.4

М.А.БРАТАШ

*Харківська національна академія міського господарства*

## **ЗНАЧЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ В ПРОЦЕСІ ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТА**

Розглядаються можливі способи розв'язання проблеми відновлення основних фондів житлової сфери міст, серед яких акцент робиться на капітальному ремонті житлового фонду.

Рассматриваются возможные способы решения проблемы восстановления основных фондов жилищной сферы городов, среди которых акцент делается на капитальном ремонте жилищного фонда.

The focus is on renewal of capital assets of housing sphere of cities among which an accent is done on management development of housing sphere of cities.

*Ключові слова:* житловий фонд, основні фонди, відновлення, модернізація, реконструкція, капітальний ремонт.

Категорія "відтворення" є одним із центральних понять економічної науки. Відтворення являє собою безупинно поновлюваний процес виробництва, розподілу, обміну й споживання всіх елементів виробничої діяльності, включаючи засоби виробництва й предмети споживання, робочу силу, фінансові й матеріально-технічні ресурси, об'єкти інфраструктури і т.п.

Відтворення основних фондів може бути простим і розширеним. При простому відтворенні відбувається відновлення об'єктів у тому ж обсязі й з тими ж якісними характеристиками, а при розширеному – розширення обсягу основних фондів й удосконалювання діючих об'єктів.

Зміст процесів відтворення основних фондів не знаходить однозначного тлумачення в літературі. Так, Б.М.Данилишин розглядає два шляхи відновлення основних фондів – заміну й розширення [4]. У роботі Є.М.Блеха [2] розглядаються процеси відновлення й нагрома-

дження основних фондів. У дослідженні Г.В.Ковалевського і Т.В.Казак [9] аналізуються процеси відновлення й вибуття основних фондів. У роботі [15] пропонується чітке розмежування між фондом відшкодування, як повного або часткового відтворення, і фондом нагромадження, як знову створеної вартості. В монографії Е.Б.Смирнова [12], присвяченій питанням відтворення житлового фонду, відтворення розглядається як безперервний процес поновлення й запобігання передчасного зношування житлового фонду. В роботі В.С.Чекаліна [14] процес відтворення являє собою єдність процесів відшкодування, розширення й удосконалювання основних фондів, що є, на наш погляд, найбільш правильним. Звідси витікає, що відшкодування основних фондів спрямоване на повне або часткове усунення фізичного зношування основних фондів, розширення означає кількісний ріст об'єктів, а вдосконалювання передбачає часткове або повне усунення функціонального зношування й підвищення споживчої цінності основних фондів.

Найважливішими етапами відтворення основних фондів слугують створення й освоєння об'єктів, обіг, використання, відшкодування, удосконалювання й розширення основних фондів. Проходження зазначених етапів і відновлення всієї маси діючих основних фондів характеризує цикл відтворення. Тривалість циклу різних об'єктів досить різноманітна. Для машин й устаткування повний цикл відтворення вимірюється роками, а для будинків і споруд – десятиліттями і навіть століттями у зв'язку з високою довговічністю об'єктів. Стандартний цикл відтворення житлового фонду становить 120-130 років [1].

Основними формами відтворення основних фондів є нове будівництво, капітальний ремонт, технічне переозброєння, модернізація й ряд інших. Кожна з них має характерні риси, область використання, свої сильні й слабкі сторони. На різних етапах соціально-економічного розвитку та чи інша форма відтворення може бути провідною, переважною. В СРСР протягом тривалого часу такою формою було нове будівництво. Останнім часом все більшу роль здобувають реконструкція, технічне переозброєння й модернізація діючих об'єктів. Стосовно до будинків і споруд значну роль здобуває капітальний ремонт об'єктів нерухомості.

Розглянемо економічний зміст й особливості прояву форм відтворення основних фондів у житловій сфері міста.

Діючі нормативні документи, прийняті в різні роки, визначають можливість використання цілого ряду термінів, що характеризують процес відтворення житлового фонду міста. До їхнього числа відносяться «нове будівництво», «капітальний ремонт», «реконструкція», «розширення», «модернізація» і деякі інші. Основними нормативними

документами в сфері відтворення житлового фонду є:

- Житловий кодекс УРСР [6];
- Закон України “Про житлово-комунальні послуги” [7];
- Закон України “Про Загальнодержавну програму реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2004 - 2010 роки” [8];
- Постанова КМУ “Про затвердження Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг” [11].

Відповідно до цих документів даються наступні поняття базових форм відтворення основних фондів ЖКГ:

- «Капітальний ремонт будинку» – ремонт будинку з метою відновлення справності (працездатності) його конструкцій і систем інженерного забезпечення, а також підтримки експлуатаційних показників. Капітальний ремонт повинен включати усунення несправностей всіх зношених елементів, відновлення або заміну (крім повної заміни кам'яних і бетонних фундаментів, несучих стін і каркасів) їх на більш довговічні й економічні, поліпшуючі експлуатаційні показники будинків, що ремонтуються. При цьому може здійснюватися економічно доцільна модернізація будинку або об'єкта, його перепланування, яке не викликає змін основних техніко-економічних показників будинку.

- «Реконструкція будинку» – комплекс будівельних робіт й організаційно-будівельних заходів, пов'язаних із зміною основних техніко-економічних показників (кількості й якості квартир, будівельного обсягу і загальної площі будинку, місткості, пропускної здатності та ін.) або його призначення, з метою поліпшення умов проживання, якості обслуговування збільшення обсягу послуг. При реконструкції будинків крім робіт, виконуваних при капітальному ремонті, можуть здійснюватися: зміна планування приміщень, зведення надбудов, прибудов, а при наявності необхідних підстав, їхнє часткове розбирання; підвищення рівня інженерного устаткування, включаючи реконструкцію інженерних шляхів (крім магістральних); поліпшення архітектурної виразності будинку.

В економічній літературі, присвяченій проблемам житлової сфери, є різноманітне трактування таких термінів і понятійних визначень, як «модернізація», «реконструкція», «перебудова будинків», «капітальний ремонт» [3-5,13]. На наш погляд, кожне з наведених понятійних визначень повинно відображати специфіку форм відтворення основних фондів. Тому поняття «реконструкція», «модернізація» й «капітальний ремонт» мають право на самостійне існування, незважаючи на те, що при ремонтно-будівельних роботах деякі форми відтворення здійсню-

ються одночасно, наприклад, капітальний ремонт і модернізація. Одночасність виконання таких робіт ускладнює розмежування цих двох понять у теорії й практичній діяльності.

Капітальний ремонт повинен включати усунення несправностей всіх зношених елементів, відновлення або заміну (крім повної заміни кам'яних і бетонних фундаментів несучих стін і каркасів) їх на більш довговічні й економічні, поліпшуючі експлуатаційні показники будинків, що ремонтуються. При цьому може здійснюватися економічно доцільна модернізація будинку або об'єкта: поліпшення планування, збільшення кількості і якості послуг, оснащення відсутніми видами інженерного устаткування, благоустрій навколишньої території. На капітальний ремонт ставиться, як правило, будинок (об'єкт) у цілому або його окремі частини (секція, кілька секцій). При необхідності може проводитися капітальний ремонт окремих елементів будинку або об'єкта, а також зовнішнього благоустрою.

Аналізуючи запропоновану в економічній літературі термінологію форм відтворення основних фондів, вважаємо за доцільне привести наступні понятійні визначення:

*Реконструкція* являє собою форму розширеного відтворення основних фондів. Вона спрямована на перебудову об'єкта, пов'язану з поліпшенням його основних техніко-економічних показників. У процесі реконструкції знижується функціональне й фізичне зношування будинків шляхом заміни конструктивних елементів і систем інженерного устаткування, встановлення додаткового устаткування, зміни об'ємно-планувальних характеристик, включаючи об'єм будинку і його призначення.

*Модернізація* являє собою форму простого відтворення. При модернізації виконується комплекс заходів, спрямованих на зниження функціонального й фізичного зношування шляхом підвищення рівня благоустрою й удосконалювання об'єктів, тобто проведення робіт, аналогічних реконструкції, за винятком зміни обсягу й призначення будинків.

*Капітальний ремонт* будинків полягає в заміні або відновленні окремих частин або цілих конструкцій й інженерно-технічного устаткування у зв'язку з їхнім фізичним зношуванням і руйнуванням. При капітальному ремонті ліквідується фізичний (частково) і функціональний (частково або повністю) знос будинків. Капітальний ремонт передбачає, в основному, заміну однієї або декількох систем інженерного устаткування, а також приведення в справний стан всіх конструктивних елементів об'єкта.

Капітальний ремонт на практиці підрозділяється на два основних

види: комплексний і вибірковий. Комплексний капітальний ремонт охоплює весь будинок у цілому або окремі його секції. При цьому частково усувається фізичне зношування, тобто передбачається відновлення зношених конструктивних елементів, інженерного устаткування й прибудинкових територій. Вибірковий капітальний ремонт охоплює окремі конструктивні елементи будинку або його інженерного устаткування, несправність яких може погіршити стан суміжних конструкцій і спричинити їхнє ушкодження або руйнування.

Значний ріст діючих основних фондів у містах веде до поступового перерозподілу ресурсів, які виділялися раніше переважно на нове будівництво, на користь реконструкції, модернізації й капітального ремонту існуючих основних фондів. Зміст форм відтворення житлового фонду має певну специфіку, пов'язану з обслуговуванням міського населення.

Нове будівництво житлових і суспільних будинків, споруд і комунікацій міста проводиться з метою заміни об'єктів, що зносилися, підвищення споживчих якостей основних фондів й їхнього розширення. Значення цієї форми відтворення в цей час і на перспективний період зберігається. Нове будівництво відіграє провідну роль у вирішенні житлової проблеми, забезпеченості населення установами культурно-побутового обслуговування, у розвитку інженерної інфраструктури міста.

Значення реконструкції житла підвищується з кожним роком. Це пов'язане з наявністю величезної кількості діючих об'єктів і підвищенням вимог до споживчих якостей міської забудови. В економічній літературі наведено різні підходи до поняття реконструкції в містах. Більшість авторів розглядають реконструкцію як корінне перетворення існуючої міської забудови. На сучасному етапі в житловій сфері розрізняють наступні види реконструкції [4]:

- комплексна – припускає знос старої забудови, будівництво будинків-вставок, прибудов, корінні зміни у квартальній забудові, будівництво пілотних будинків для тимчасового переселення мешканців;
- радикальна – пов'язана з архітектурним переплануванням, збільшенням площ й обсягів будинків, надбудовою поверхів і мансард, посиленням фундаментів, з модернізацією технологічного устаткування й всіх комунікацій;
- помірна – виконується без виселення мешканців шляхом надбудови мансардних поверхів, з утепленням стін, відновленням сантехнічного устаткування й виконанням вибіркового ремонту при використанні технологій, що щадять.

На наш погляд, у процесі реконструкції проводиться якісне вдосконалювання й розширення діючого житлового фонду міста. Реконструкція розглядається стосовно до окремих об'єктів або до сукупності міських основних фондів, наприклад, реконструкція центральної частини міста, суспільної забудови, будинків, доріг і т.п. Тому процес реконструкції в містах доцільно розглядати в широкому й вузькому сенсі даного слова. Під реконструкцією в широкому сенсі розуміється комплекс заходів щодо перетворення планування й забудови міст відповідно до змінних вимог – соціальними, містобудівними, архітектурними й іншими. Реконструкція являє собою безперервний і закономірний процес розвитку міста, що залежить від соціального й науково-технічного прогресу суспільства. Це важливий напрямок удосконалювання житлової сфери, що включає комплекс заходів щодо реконструкції окремих об'єктів, їхньої модернізації, капремонту, зносу і нового будівництва будинків, споруд і комунікацій міста.

Під реконструкцією у вузькому сенсі розуміється сукупність заходів щодо вдосконалювання й перетворення окремих міських об'єктів, які полягають в зміні їхнього призначення або обсягу. Так, для будинків можуть бути передбачені прибудови, надбудови, а також зміна призначення – перебудова житлових у суспільні. Перетворення житлового фонду проводиться з архітектурних і функціональних міркувань. Зміна призначення звичайно проводиться для житлових будинків старого зразка, подальше використання за житловим призначенням яких недоцільно – будинки коридорного типу, незручне для житлових квартир планування і т.п.

Модернізація житлового фонду являє собою процес удосконалювання споживчих якостей об'єктів без змін їхнього обсягу й призначення. Сутність модернізації житлового фонду полягає в поліпшенні їхніх споживчих якостей шляхом удосконалювання планування квартир і підвищенні рівня благоустрою, застосування сучасних будівельних конструкцій, матеріалів, устаткування і т.п. Модернізація інженерних комунікацій полягає в збільшенні діаметрів, удосконалюванні техніко-експлуатаційних параметрів інженерних об'єктів і т.п.

Створення необхідних умов для нормальної експлуатації об'єктів міста забезпечується за допомогою проведення ремонтних робіт. Ремонт основних фондів дозволяє підтримувати технічний стан міських об'єктів й, тим самим, забезпечувати їхню функціональну придатність. Для цієї мети використовують дві групи ремонтів: капітальний і поточні.

На відміну від поточного ремонту, капітальний ремонт завжди пов'язаний з повною або частковою заміною окремих конструктивних

елементів. Це не означає, звичайно, що в процесі капітального ремонту здійснюється заміна всіх елементів даного об'єкта. В кожному з них є конструкції, які визначають термін його служби в цілому. В той же час інші, менш довговічні, конструктивні елементи повинні з певною періодичністю замінятися протягом цього терміну, чим і викликається необхідність проведення ремонтних робіт. Капітальний ремонт необхідний у зв'язку з тим, що об'єкти основних фондів складаються з елементів, які мають різні терміни служби. Капітальний ремонт не продовжує термін служби основних фондів, тому що він визначається за найбільш довговічними елементами, незамінними при ремонті. Але існує й інша точка зору, відповідно до якої капітальний ремонт може продовжувати термін служби основних фондів на необмежений період, замінюючи об'єкти вроздріб.

Відповідно до теорії надійності, одним з найважливіших параметрів об'єкта служить його довговічність, яка характеризується терміном служби основних фондів, тобто часом нормального виконання заданих функцій при збереженні експлуатаційних характеристик у встановлених межах. Але терміни служби можуть бути різні. Виділяють нормативні й економічні, залишкові й фактичні, технічні та деякі інші терміни служби основних фондів.

Нормативний термін служби встановлюється нормативними документами і є усередненим показником довговічності конструкцій, елементів, об'єктів. Так для будинків він встановлюється залежно від їхньої капітальності. Приміром, житлові будинки 2-ї групи капітальності мають нормативний термін служби, що дорівнює 125 рокам.

Економічний термін служби визначає час нормальної експлуатації об'єктів, перевищення якого технічно можливо, але економічно не доцільно, тому що витрати на ремонт й експлуатацію будуть вище витрат на відновлення об'єкта.

Технічні терміни служби розраховуються шляхом обліку технічних характеристик об'єктів – міцності, тепло й звукоізоляції, герметичності та ін.

Якщо економічний термін служби визначається економічними факторами експлуатації об'єктів, то технічні (або технологічні) терміни служби – факторами дії технічних характеристик об'єктів або технологічних вимог до конструктивної схеми основних фондів, методам їхнього зведення.

У момент будівництва об'єкта фактичний термін служби дорівнює нулю, а залишковий строк дорівнює нормативному. З часом фактичний термін служби буде зростати, а залишковий скорочуватися. Нормативний же строк залишається без зміни.

В результаті проведення капітального ремонту терміни служби об'єктів не змінюються, але якщо ремонт за якимись причинами відкласти, то залишкова довговічність знизиться й згодом зросте необхідність витратити значно більше коштів, щоб її забезпечити. Приміром, якщо не усунути вчасно ушкодження покрівлі в будинку, то відбувається більш інтенсивне руйнування даху, знижується довговічність будинку. Щоб забезпечити нормативну довговічність, необхідно провести необхідний за обсягом і вартістю капітальний ремонт. Але продовження нормативних термінів служби об'єктів капітальний ремонт не забезпечує.

Для організації робіт з відновлення основних фондів важливе значення має розмежування функцій і ролі капітального й поточного ремонтів основних фондів. Капітальний ремонт спрямований на відшкодування фізичного зношування. При поточному ремонті заміни елементів не проводиться й відшкодування фізичного зношування не відбувається. Тому поряд з новим будівництвом, реконструкцією й модернізацією капітальний ремонт є однією з форм відтворення основних фондів. Капітальний ремонт частково відтворює об'єкти основних фондів як у натуральній, так і вартісній формах. Зазначимо, що в ряді вказаних вище досліджень і нормативних документів з питань відтворення основних фондів змішуються поняття модернізації і капітального ремонту. Дійсно, при капітальному ремонті можуть проводитися роботи з модернізації, пов'язані з відшкодуванням функціонального зношування, але вони не становлять сутність капітального ремонту. Одна форма відтворення не поглинає іншу. Вони функціонують паралельно. Завданнями реконструкції служать проведення заходів щодо підвищення архітектурно-містобудівного обличчя міста для вирішення його житлових, транспортних, економічних, соціальних, екологічних та інших проблем. Реконструкція має чимало спільного з капітальним ремонтом і модернізацією й навіть може включати до свого складу ці роботи, але лише як елементи реконструктивного перетворення.

Кожна форма відтворення має свої особливості, характеризується рівнем відшкодування зношування й характером підвищення вартісних характеристик основних фондів ЖКГ.

За даними, наведеними в таблиці, всі форми відтворення підвищують споживчу оцінку основних фондів і вартість об'єктів міста, але ступінь підвищення рівня вартісних параметрів різна.

Таким чином, різні форми відтворення, взаємно доповнюючи одна одну в єдиному відтворювальному процесі, дозволяють зберігати, удосконалювати й розширювати основні фонди житлової сфери відповідно до потреб розвитку міста. В цей час відбувається переорієнтація



відтворювального процесу з нового будівництва на експлуатацію й удосконалювання існуючого фонду, планується перерозподіл ресурсів, які виділялися раніше переважно на нове будівництво, на користь капітального ремонту й модернізації діючих основних фондів на основі інвестиційних проєктів.

Особливості впливу форм відтворення на зношування й вартісні характеристики основних фондів ЖКГ

Форми відтворення	Відшкодування зношування		Підвищення рівня	
	фізичного	функціонального	споживчої цінності	вартості
1. Нове будівництво	+	+; -	+;-	+
2. Капітальний ремонт	+	-	-	+
3. Модернізація	-	+	+	+
4. Реконструкція	+	+	+	+

1.Белкина Т.Д. Обеспечение социальной защиты населения при оплате жилья и коммунальных услуг // ЖКХ. – 2001. – №6. – С.20-30.

2. Блех Е.М. Экономические проблемы морального износа и модернизации жилых зданий. – М.: Стройиздат, 2005. – 108 с.

3.Бондаренко Н.И. Методология системного подхода к решению проблем: история, теория, практика. – СПб.: СПбГУЭФ, 2007. – 388 с.

4.Данилишин Б.М., Хвесик М.А., Корецький М.Х. та ін. Механізми розвитку житлово-комунального господарства: системи управління, ціноутворення, підготовки кадрів. – Донецьк: ТОВ «Юго-Восток, Лтд», 2008. – 351 с.

5.Девятаева Г.В. Технология реконструкции и модернизации зданий. – М.: ИНФРА - М, 2003. – 250 с.

6.Житловый кодекс УРСР. К., Київ, 30 червня 1983 р. № 5464-Х.

7.Закон України “Про житлово-комунальні послуги”. Київ 24 червня 2004 р. №1875-IV.

8.Закон України “Про Загальнодержавну програму реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки” від 24 червня 2004 р. №1869-IV.

9.Ковалевський Г.В., Казак Т.В. Новая программа развития жилищно-коммунальных комплексов и эффективность экономики стран, регионов и городов // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.54. – К.: Техніка, 2007. – С.11-18.

10.Проблемы теории и практики развития городской хозяйственной системы / Богачев С.В., Мельникова М.В., Лукьянченко А.А. и др. / Ин-т экономико-правовых исследований НАН Украины. – Донецк: ООО «Юго-Восток, Лтд», 2006. – 381 с.

11.Постанова КМУ “Про затвердження Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг”. Київ, 21 липня 2005р. № 631.

12.Смирнов Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа. – СПб.: СПбГИЭА, 2003. – 267 с.

13.Технічна експлуатація будівель і споруд / С.І. Роговий, І.О. Іваницька, М.М. Губій. – Полтава: Полт. нац. техн. ун-т, 2007. – 205 с.

14.Чекалин В.С. Регулирование капитального ремонта городских инженерных коммуникаций // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2003. – №2. – С.8-10.

15.Шевчук О.І. Регіональна політика житлового будівництва: напрями удосконалення. – Ужгород: ТзОВ «ЛіраПрес», 2010. – 211 с.

Отримано 15.03.2011